

ORDENANZA REGULADORA DO INFORME DE AVALIACIÓN DE EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Título I. Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto da ordenanza

Artigo 2. Marco xurídico

Artigo 3. Obriga de presentar o informe de avaliación de edificios

Artigo 4. Ámbito de aplicación, prazos e edificios suxeitos a informe de avaliación

Artigo 5. Participación cidadá

Título II. Infome de avaliación dos edificios

Artigo 6. Capacidades para o informe de avaliación dos edificios

Artigo 7. Relación anual de edificios obrigados a efectuar o informe de avaliación

Artigo 8. Condicións do edificio que debe avaliar o informe

Artigo 9. Regras para a elaboración do informe de inspección

Artigo 10. Contido do informe de avaliación

Artigo 11. Cualificación do estado xeral do edificio

Artigo 12. Análise e resultado do informe de avaliación dos edificios

Artigo 13. Rexistro de edificios

Artigo 14. Forma e prazo de presentación do informe de avaliación

Artigo 15. Efecto dos informes de avaliación en función do seu resultado

Artigo 16. Do cumprimento da obriga de efectuar o informe de avaliación

Artigo 17. Do incremento da obriga de efectuar o informe de avaliación

Artigo 18. Compromiso de execución e certificación da efectiva execución das obras

Artigo 19. Réxime xeral do deber de conservación

Artigo 20. Réxime sancionador por incumprimento da obriga de realizar o informe de avaliación

Artigo 21. Infraccións e sancións

Artigo 22. Da realización subsidiaria do informe de avaliación

Artigo 23. Coordinación administrativa

- **Disposición adicional primeira**
- **Disposición adicional segunda**
- **Disposición adicional terceira**
- **Disposición transitoria primeira.** Calendario de realización dos informes de avaliación
- **Disposición transitoria segunda**
- **Disposición derogatoria**
- **Disposición final**

ANEXO 1. Definicións

ANEXO 2. Compromisos de execución

ANEXO 2.1. Obras de conservación ou rehabilitación

ANEXO 2.2. Obras de conservación ou rehabilitación en circunstancias de urxencia

ANEXO 2.3. Execución de medidas provisionais de seguridade cando o edificio presenta perigo inminente

ANEXO 3. Certificación da efectiva execución das obras

ANEXO 4. Modelo tipo de informe de avaliación dos edificios

ORDENANZA REGULADORA DO INFORME DE AVALIACIÓN DE EDIFICIOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A Ordenanza reguladora da inspección técnica das edificacións (ITE) do Concello de Santiago de Compostela, aprobada definitivamente polo Pleno da Corporación en sesión do 31 de maio de 2012 e publicada no BOP da Coruña do 21/06/2012, tiña por obxecto a regulación das inspeccións técnicas que se deben levar a cabo en todas as edificacións coa finalidade de garantir as condicións de uso dos edificios ao abeiro do establecido na Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia (LOUG) e no Real decreto lei 8/2011, do 1 de xullo, de medidas de apoio aos debedores hipotecarios, de control do gasto público e cancelación de débedas con empresas e autónomos contraídas polas entidades locais, de fomento da actividade empresarial e impulso da rehabilitación e de simplificación administrativa.

Desde a súa aprobación, producíronse cambios normativos que fan necesaria a elaboración e aprobación dunha nova ordenanza para dar cumprimento aos mandatos establecidos neles.

A instrumentación de mecanismos e medios de control preventivo do estado de conservación das edificacións, xunto coas medidas de fomento que configura e pauta a lexislación urbanística estatal e autonómica, constitúen unha das manifestacións inequívocas da "función social da propiedade". O dereito de propiedade urbana ou inmobiliaria abrangue non só facultades individuais, senón tamén deberes e obrigas, entre os cales se apunta o deber de manter as edificacións nas debidas condicións de conservación.

O alcance do deber de conservación, inherente ao dereito de propiedade, ao que limita ou máis ben delimita, vén reflectido no artigo 9.1 do Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo estatal (TRLR) e nos artigos 9 da LOUG e 12 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, ao establecer o deber das persoas propietarias dos terreos, construcións, edificacións e instalacións de destinalos a usos compatibles coa

ordenación territorial e urbanística, conservalos en condicións legais para servir de soporte a tal uso e, en todo caso, nas de seguridade, salubridade, habitabilidade, accesibilidade universal e ornato público, así como o de realizar os traballos de mellora e rehabilitación até onde alcance este deber.

Como instrumento vinculado ao deber de conservación que se pauta nos artigos 9 e 199 da LOUG, o artigo 200 do citado texto legal obriga aos concellos galegos a regular mediante ordenanza municipal o deber de inspección periódica das edificacións para os efectos de determinar o seu estado de conservación, reforzando así a vixilancia e control preventivo do seu estado de conservación cunha das ferramentas básicas para conseguir tales obxectivos.

Esta ordenanza municipal definirá, por imperativo da LOUG e da demais normativa aplicable, as edificacións que quedan suxeitas á obriga de inspección técnica en función da súa antigüidade, debendo incluír en todo caso todas as edificacións catalogadas ou con antigüidade superior aos cincuenta anos.

No ámbito estatal, a entrada en vigor da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas supón unha nova evolución do marco normativo que incumbe á inspección técnica dos edificios e contén a regulación básica do denominado informe de avaliación de edificios (IEE). Esta lei pretende empregar o instrumento que determina o grao de conservación dos inmobles, isto é a inspección técnica de edificios, regulada polas comunidades autónomas, para conseguir a adaptación do parque edificado ás esixencias europeas de eficiencia enerxética e accesibilidade para todas as persoas. Páutase nela a obriga de realizar o informe de avaliación periódico aos edificios de tipoloxía colectiva e uso residencial ou asimilado cunha antigüidade superior a cincuenta anos, no prazo máximo de cinco anos a contar desde a data na que alcancen a citada antigüidade.

Esta obriga atinxe tamén a todos aqueles edificios que determine a normativa autonómica ou municipal e a todos os que pretendan acollerse a axudas públicas en materia de rehabilitación, previsión que se desenvolve no Real decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016, que incorpora como anexo un modelo tipo de informe de

avaliación de edificios que aborda a tripla perspectiva do estado de conservación, a accesibilidade e a eficiencia enerxética.

O informe de avaliación de edificios é un instrumento que permite dispoñer da información precisa para avaliar as condicións básicas legalmente esixibles, tanto en materia de conservación -obxectivo orixinario da lexislación urbanística galega-, como de accesibilidade -condicións derivadas da Lei 26/2011, do 1 de agosto, de adaptación da normativa á Convención internacional sobre os dereitos das persoas con discapacidade-, que pivota sobre o concepto de axuste razoable, e agora tamén de eficiencia enerxética ao determinar a necesidade de incorporar o certificado de eficiencia enerxética dos edificios esixido pola Directiva 2002/91 CE, do Parlamento Europeo e do Consello do 16/12/2002 e pola Directiva 2010/31 UE, do Parlamento Europeo e do Consello do 19 de maio de 2010.

O novo ordenamento xurídico tamén esixe que nos supostos de venda ou aluguer da vivenda se dispoña obrigatoriamente de certificacións de eficiencia enerxética para maior seguridade, información e transparencia do tráfico xurídico inmobiliario, documento co que contarán os propietarios tras a realización da IEE

Esta Corporación local está habilitada para pautar, a través dunha ordenanza, o xeito de materializar este deber de carácter instrumental de someter as edificacións ao informe de avaliación e posteriormente acreditarlo perante o Concello. Ao mesmo tempo, vén obrigada a exercer as potestades administrativas correspondentes á súa obriga de velar polo cumprimento dos deberes de conservación e rehabilitación.

Habilítase, polo tanto, un instrumento que facilitará ao Concello o control preventivo sobre o estado das edificacións e a obriga da propiedade de mantelo nas adecuadas condicións.

Esta ordenanza pretende desenvolver do xeito máis preciso posible o contido do deber de conservación imposto pola lexislación urbanística mediante o establecemento da obriga formal e legal dos propietarios das edificacións de acreditar o seu cumprimento cun informe de avaliación da edificación expedido por un técnico competente, co contido, forma e nos prazos regulados nela.

Título I.- Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto da ordenanza

1. Establécese a obriga de realizar a inspección técnica dos edificios como instrumento ou medida de carácter preventivo co obxecto de acreditar a situación en que se atopan, cando menos, en relación ao estado de conservación, ao cumprimento da normativa en materia de accesibilidade universal e, se se trata de edificios de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, ao grao de eficiencia enerxética, determinando, se é o caso, as deficiencias que deben ser emendadas ou a necesidade de realizar axustes razoables en materia de accesibilidade.

2. O resultado da inspección plasmarase a través do informe de avaliación dos edificios (IEE) que determinará as medidas recomendadas e, de ser o caso, as actuacións ou obras necesarias para o seu correcto estado de mantemento e conservación así como os parámetros de accesibilidade universal legalmente esixibles e as condicións relativas á súa eficiencia enerxética.

3. A regulación contida nesta ordenanza, referida ao informe de avaliación de edificios, pauta:

- a) As edificacións que quedan suxeitas a esta obriga formal.
- b) Os prazos nos que deban realizarse as inspeccións e os informes a cargo dun facultativo competente, en función da súa antigüidade, tipoloxía, uso predominante ou catalogación en materia de patrimonio cultural.
- c) Os requisitos da inspección periódica e dos informes, proporcionando aos propietarios e técnicos os instrumentos adecuados para materializar esta obriga.
- d) O coñecemento das deficiencias existentes nas edificacións e das actuacións necesarias para a súa corrección, así como a situación da edificación no relativo á accesibilidade universal e á eficiencia enerxética.
- e) As condicións de realización das inspeccións técnicas que cómpre formalizar nos informes de avaliación de edificios e das posteriores inscricións no rexistro municipal de edificacións suxeitas a informe.
- f) A obriga de realizar de forma periódica un informe de avaliación dos edificios, que acreditará o cumprimento das condicións das edificacións.

Artigo 2. Marco xurídico

1. Esta ordenanza redáctase para dar cumprimento ao mandato contido no artigo 200 da LOUG e ao disposto na disposición transitoria primeira en relación cos artigos 4 e seguintes da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, ou aquelas normas que no futuro as substitúan, que imponen aos concellos a obriga de regular, mediante ordenanza municipal, o deber de inspección técnica periódica das edificacións para determinar o seu estado de conservación, o cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal e o grao de eficiencia enerxética, o que se reflectirá no informe de avaliación dos edificios.

2. Redáctase igualmente para regular o cumprimento do deber legal de conservación das edificacións, e de que estas reúnan os requisitos básicos de seguridade, habitabilidade, funcionalidade e uso esixibles así como a adecuación dos inmobles ás condicións legalmente determinadas, para os efectos previstos non artigo 9 en relación co artigo 199 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, artigo 9 do Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo, artigos 24 e 25 do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para ou desenvolvemento e aplicación da LSG, Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia (LVG) e na demais normativa urbanística que resulte aplicable, así como para dar cumprimento dos requisitos básicos legalmente esixibles en materia de accesibilidade universal respecto á execución dos axustes razoables requiridos na Lei 26/2011, do 1 de agosto, de adaptación da normativa á Convención internacional sobre dereitos das persoas con discapacidade.

3. En todo o non previsto nesta ordenanza estarase ao disposto na normativa de réxime local e en calquera outra disposición de carácter estatal, autonómico ou municipal que resulte de aplicación.

Artigo 3. Obrigada de presentar o informe de avaliación de edificios

1. Están obrigadas a efectuar o informe de avaliación de edificios todas as persoas, físicas ou xurídicas, propietarias de calquera tipo de edificacións sitas no termino municipal de Santiago de Compostela, con independencia do uso ou destino principal.

2. Nos inmobles en réxime de propiedade horizontal ou complexo inmobiliario privado, a obriga establecida no apartado anterior correspóndelle á comunidade de propietarios ou á agrupación de comunidades de propietarios, se estas encargan a realización da inspección para a totalidade dos seus inmobles respectivos. Os propietarios estarán obrigados a facilitar o acceso conforme ao disposto na lexislación sobre propiedade horizontal. As inspeccións así realizadas estenderán a súa eficacia a todos e cada un dos elementos dos citados inmobles.

3. A obriga legal de efectuar a inspección periódica verificarase mediante a obtención, por conta dos suxeitos obrigados a realizala, dun informe de avaliación expedido por un técnico facultativo competente consonte o modelo tipo vixente en cada momento, e á súa posterior presentación no Concello de Santiago de Compostela.

4. Para estes efectos, presentarase un informe de avaliación por cada edificio, entendéndose por edificio o corpo construtivo único con independencia da súa distribución espacial, situación rexistral, catastral ou o seu enderezo postal, incluíndo as súas construcións auxiliares.

5. As obras necesarias para emendar as deficiencias no estado de conservación ou realizar os axustes razoables en materia de accesibilidade serán obrigatorias para os propietarios dos edificios, e o seu incumprimento no prazo que en cada caso se determine ou que sexa aplicable segundo a normativa vixente suporá a aplicación do réxime sancionador que forma parte desta ordenanza.

6. No entanto o anterior, os arrendatarios dos inmobles ou as persoas que posúan algún outro dereito ou interese lexítimo sobre os edificios quedarán facultados para, perante o incumprimento do propietario, solicitar da administración autorización para realizar o informe de avaliación do edificio, así como para solicitar as oportunas axudas que puidesen estar previstas, sempre e cando estas vaian dirixidas a soportar o deber forzoso de conservación, e todo iso sen prexuízo da relación xurídico privada que derivada do contrato de arrendamento puidese existir entre arrendador e arrendatario.

Artigo 4. Ámbito de aplicación, prazos e edificios suxeitos a informe de avaliación

1. Esta ordenanza é de aplicación ás edificacións sitas no termo municipal de Santiago de Compostela, calquera que sexa a clasificación ou cualificación do solo no que se sitúan e con independencia do seu uso, tipoloxía ou destino (residencial, industrial, comercial, oficinas, dotacional etc.), sempre que se atopen nalgún dos supostos que se relacionan:

- a) Edificacións declaradas BIC, catalogadas ou inventariadas por estaren incluídas, no desenvolvemento do Plan xeral de ordenación urbana de Santiago de Compostela e, en xeral, todas as incorporadas, ou que no futuro se incorporen, ao inventario xeral do patrimonio cultural de Galicia situadas neste termo municipal.
- b) Edificacións que posúan, o 28 de xuño do 2013, unha antigüidade superior a 50 anos contados desde a súa construción ou rehabilitación equivalente.
- c) Restantes edificacións a medida que cumpran os 50 anos de antigüidade ou sexan declaradas BIC, catalogadas ou inventariadas para os efectos da Lei de patrimonio cultural de Galicia por incluírse nos catálogos referidos no apartado a) ou nos catálogos de inmobles que cómpre conservar que no futuro se poidan elaborar e aprobar.
- d) Calquera edificio cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxecto de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, que deberán contar co informe de avaliación de edificios con anterioridade á formalización da solicitude da correspondente axuda.
- e) Calquera edificio cuxos titulares fosen requiridos polo Concello para a presentación do IEE por detectárense deficiencias xeneralizadas no seu estado de conservación.
- f) Calquera edificio cuxos titulares voluntariamente presenten o IEE, con independencia da antigüidade do edificio.

2. O informe de avaliación levarase a cabo no prazo máximo de cinco anos desde a data en que sexa esixible. Será esixible cando transcorran os anos previstos na disposición transitoria primeira desta ordenanza desde a construción inicial do edificio ou desde a última intervención que alterase a súa configuración arquitectónica ou cando o Concello así o requira de forma expresa.

A excepción a esta esixencia producirase se o edificio conta cunha inspección técnica vixente consonte a normativa aplicable e con anterioridade á entrada en vigor da Lei 8/2013, sempre que non supere o prazo de dez anos a contar desde a aplicación da dita lei.

3. Cada dez anos, desde o primeiro, deberá renovarse o informe de avaliación do edificio conforme aos modelos oficialmente aprobados, computándose para isto a data desde o vencemento de cada obriga con independencia da data de presentación do anterior informe.

4. Nesta ordenanza enténdese como idade da edificación o tempo transcorrido desde a data de remate total das obras de construción segundo a información catastral, aínda que os interesados poderán acreditar documentalmente que a idade é outra mediante calquera dos seguintes documentos:

- Licenza de primeira ocupación
- Certificado final de obra
- Acta de recepción da obra
- Calquera outro medio de proba admisible en dereito

O departamento de Urbanismo do Concello de Santiago de Compostela colaborará cos interesados facilitándolles os datos e antecedentes dos edificios que consten nos seus arquivos.

5. Quedan exceptuadas da obriga de sometemento ao informe de avaliación de edificios regulado por esta ordenanza as edificacións declaradas por resolución firme en situación de ruína ou aquelas respecto das cales conste a tramitación dun expediente contradictorio de ruína non caducado ou paralizado por causa imputable ao solicitante.

Artigo 5. Participación cidadá

1. Os órganos responsables da tramitación dos expedientes a que se refire esta ordenanza facilitarán a participación da veciñanza a través das súas entidades representativas. Para este efecto, as asociacións veciñais que estean debidamente inscritas no rexistro municipal correspondente terán a consideración de interesados en calquera dos procedementos, na súa zona de influencia, a que se refire esta ordenanza desde o momento en que comparezan neles, sempre que se garanta o establecido na Lei orgánica 15/1999, do 13 de decembro, de protección de datos de carácter persoal.

2. O Concello, co fin de promover o establecemento do informe de avaliación, así como o seu desenvolvemento e aplicación, poderá solicitar a colaboración das devanditas asociacións naqueles supostos nos que a problemática social o faga aconsellable, así como dos colexios profesionais que en cada caso corresponda.

Título II.- Informe de avaliación dos edificios

Artigo 6. Capacitación para o informe de avaliación dos edificios

1. O informe da avaliación dos edificios poderá ser suscrito tanto polos técnicos/as facultativos/as competentes como, se é o caso, polas entidades de inspección rexistradas que puidesen existir nas comunidades autónomas, sempre que conten con devanditos técnicos. Para tales efectos considérase técnico/a facultativo/a aquel ou aquela que estea en posesión de calquera das titulacións académicas e profesionais que habilitan para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección da execución de obras de edificación, conforme ao disposto na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación, ou teña acreditada a cualificación necesaria para a realización do informe ao abeiro das normas que desenvolvan o disposto no artigo 6 en relación coa disposición final décimo oitava da Lei 8/2013, do 26 de xuño de 2013, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, ou norma que o modifique ou substitúa.

2. Na elaboración da certificación de eficiencia enerxética dos edificios, que formará parte do IEE, o/a técnico/a competente, segundo a capacitación prevista no Real decreto 235/2013, do 5 de abril, ou norma que no futuro a substitúa, poderá contar coa colaboración de técnicos/as axudantes do proceso de certificación enerxética de edificios, que se definen na normativa reguladora do correspondente procedemento básico, tanto para a toma de datos, o emprego de ferramentas e programas informáticos recoñecidos para a cualificación enerxética ou a definición de medidas de mellora da eficiencia enerxética, como para xestionar os trámites administrativos e a documentación relacionada cos procesos de inspección e certificación enerxética.

3. Cando se trate de edificios pertencentes ás administracións públicas enumeradas no artigo 2 da

Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común (LPA), poderán subscribir os informes de avaliación, de ser o caso, os responsables dos correspondentes servizos técnicos que, pola súa capacitación profesional, poidan asumir as funcións a que se refire o apartado anterior.

4. As deficiencias que se observen en relación coa avaliación xustificaranse no informe baixo o criterio e responsabilidade do técnico/a competente que o subscriba.

5. A acreditación da competencia do técnico/a redactor deberá acompañar en todo caso o informe de avaliación de edificios como documento que se achega, e poderá realizarse por calquera dos seguintes medios:

- a) A través de visado colexial no informe de avaliación de edificios.
- b) Mediante certificado do colexio oficial correspondente no que se faga constar a colexiación do técnico redactor e se acredite que este non está suspendido nas súas funcións profesionais por calquera causa.
- c) Mediante declaración responsable do técnico redactor do informe de avaliación de edificios no que se fará constar o colexio oficial ao que pertence e o número de colexiado, para que o Concello poida realizar as comprobacións oportunas.

En calquera dos tres supostos, achegarse unha declaración responsable do técnico redactor do informe de avaliación do edificio de que dispón dun seguro de responsabilidade civil en vigor con cobertura suficiente para facer fronte á que se poida derivar da realización de devandito documento, nos termos previstos na normativa vixente, así como de non estar inhabilitado para o exercicio da profesión e da coincidencia da documentación achegada en formato dixital e en papel.

Artigo 7. Relación anual de edificios obrigados a efectuar o informe de avaliación

1. O Concello, a través do órgano municipal competente, publicará anualmente a relación de edificios que, de acordo coa normativa en vigor e esta ordenanza, estean obrigados a efectuar o informe de avaliación, podendo establecer nela o prazo para o cumprimento efectivo de devandita obriga.

2. Este padrón exporase ao público durante un prazo de trinta días dentro do ano anterior ao comezo do prazo establecido e anunciarase mediante a publicación de edictos no BOP sen prexuízo da súa difusión por outros medios que se estimen convenientes, en particular a páxina web municipal.

Artigo 8. Condicións do edificio que debe avaliar o informe

1. Para os efectos de avaliar o estado de conservación dos edificios, o informe deberá comprobar, cando menos, que se cumpren as seguintes condicións básicas da edificación:

- a) A seguridade estrutural, examinando que non se producen no edificio, ou nalgunha das súas partes, danos que teñan a súa orixe ou afecten á cimentación, aos soportes, ás vigas, aos forxados, aos muros de carga ou a outros elementos estruturais, e que comprometan directamente a resistencia mecánica e a estabilidade do edificio.
- b) Seguridade e estabilidade dos seus elementos construtivos, tales como chemineas, varandas, falsos teitos, cornixas, aplacados e elementos ornamentais ou de acabado etc.
- c) Permeabilidade fronte á auga da envolvente do edificio, analizando filtracións a través do solo, muros, fachadas ou cuberta, en particular se estas afectan ao uso efectivo e adecuado do edificio ou pode ser causa de falta de seguridade como a descrita nos dous primeiros apartados.
- d) Estado das redes xerais de electricidade, gas, fontanería e saneamento, que poderá ser xustificado mediante certificados ou boletíns acreditativos dos resultados das súas perceptivas revisións periódicas e que corroboren a seguridade das instalacións.
- e) Estado xeral dos elementos comúns e cumprimento das medidas de protección contra incendios en aplicación da normativa aplicable en función da licenza concedida, así como as legalmente esixibles de seguridade, salubridade, accesibilidade e ornato, con especial atención ás condicións de ventilación e evacuación de fumes e gases e ás instalacións de electricidade e calefacción.

2. O cumprimento das condicións básicas establecidas nos puntos anteriores suporá que o edificio satisfai as condicións de uso efectivo e adecuado esixibles para os efectos desta inspección técnica.

3. O informe de avaliación analizará as condicións básicas de accesibilidade universal e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización das edificacións, de acordo coa normativa vixente, establecendo se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.

4. No caso de edificacións con tipoloxía residencial de vivenda colectiva, o informe de avaliación incorporará tamén a certificación da eficiencia enerxética do edificio, co contido e mediante o procedemento establecido para isto pola normativa vixente e con independencia da súa venda ou alugueiro, en todo ou en parte.

Artigo 9. Regras para a elaboración do informe de inspección

1. Defínese como inspección técnica, para os efectos desta ordenanza, a acción de examinar unha edificación ou construción e verificar o adecuado estado de conservación, accesibilidade e eficiencia enerxética por parte dun/unha técnico/a competente que teña o encargo de elaborar un informe de avaliación dos edificios e que atinxa aos parámetros sinalados no artigo 8 desta ordenanza.

2. Debe efectuarse unha inspección técnica para cada construción. No entanto, cando nunha mesma construción coexistan varias comunidades de propietarios ou agrupacións destas, admitirase como obxecto da inspección a parte correspondente a cada comunidade ou agrupación, aínda que deberá facerse constar expresamente o dito carácter parcial.

3. A inspección técnica debe verificarse sobre unha parte da construción que sexa representativa segundo o criterio do/a técnico/a inspector/a, e de forma que os recintos inspeccionados sumen, cando menos, o 50 por cento da superficie construída total; a planta baixo cuberta, a planta baixa e cada unha das plantas baixo rasante deberán inspeccionarse ao 100% e o resto das plantas, cando menos, nun 50%. O informe especificará os recintos inspeccionados, achegando planos nos que se reflicta a súa superficie e porcentaxe, e xustificará o cumprimento das porcentaxes esixidas neste apartado indicando, para os non inspeccionados, o motivo.

4. A inspección técnica ten carácter visual e non será esixible ao técnico inspector detectar vicios ocultos nin prever circunstancias sobrevidas. No entanto, o/a técnico/a poderá propoñer probas máis exhaustivas para pescudar as causas das deterioracións e deficiencias observados e determinar con precisión o seu alcance e gravidade. Cando o/a técnico/a inspector/a entenda que as ditas probas resultan imprescindibles para garantir a seguridade da construción, a súa realización será preceptiva para entender cumprido o deber de conservación.

5. Para a redacción do informe poderán realizarse todos os estudos previos que, a xuízo do/a técnico/a redactor/a, sexan necesarios para obter un coñecemento suficiente da edificación, describindo, se é o caso, os traballos executados para realizar a inspección (apertura de calas, catas, desmontaxe de falsos teitos etc.), no caso de que fosen necesarios para determinar os danos da edificación.

Artigo 10. Contido do informe de avaliación

1. Para os efectos de avaliar o estado de conservación dos edificios o/a técnico/a competente realizará o informe de avaliación seguindo os modelos oficiais aprobados polo Concello. O informe de avaliación deberá consignar o resultado da inspección realizada cunha avaliación final do estado de conservación do edificio onde se debe indicar, de xeito inequívoco, se esta é favorable ou desfavorable.

2. Os informes de avaliación que se emitan a resultas das inspeccións deberán conter toda a información relativa ás condicións do edificio establecidas no artigo 8 desta ordenanza, facendo referencia necesariamente e como mínimo aos seguintes apartados:

- a) Identificación e descrición detallada do edificio, coa súa localización mediante un plano parcelario e o número de referencia catastral, e identificación da persoa ou persoas titulares da propiedade e o seu enderezo para os efectos de notificacións.
- b) Data da visita ou visitas de inspección realizadas.
- c) Plano de situación: plano parcelario coa localización a escala mínima 1:1000 e en formato DIN-A4, onde se definan graficamente tanto os límites da parcela como as edificacións e construcións inspeccionadas.

- d) Fotografías do exterior e zonas comúns do interior do edificio, expresivas do contido do informe, nas que se aprecien, se é o caso, as deficiencias detectadas e os elementos reparados ou sobre os que se actuara.
- e) Avaliación do estado de conservación do edificio, incluíndo a estrutura e a cimentación; as fachadas interiores, exteriores, medianeiras e outros elementos, en especial os que puidesen supoñer un perigo para as persoas, tales como cornixas, saíntes, voos ou elementos ornamentais, entre outros; cubertas e azoteas; instalacións comúns de subministración de auga, saneamento e electricidade do edificio.
- f) Avaliación das condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización das edificacións, de acordo coa normativa vixente, establecendo se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables para satisfacelas.
- g) Certificación de eficiencia enerxética, co contido e mediante o procedemento establecido pola normativa vixente e que servirá como certificado de eficiencia enerxética de cada unha das vivendas que integran o edificio no caso da súa venda ou aluguer. Ademais, esta información tamén poderá servir para o establecemento de medidas de mellora da eficiencia enerxética das edificacións, sen que en ningún caso poida ter efectos para o resultado, favorable ou desfavorable, da inspección.
- h) As obras, traballos de conservación e demais medidas que sexan precisas para manter ou repoñer as condicións esixibles, incluíndo un calendario de prazos para a súa execución. As obras de carácter urxente, cando procedan, detallaranse á parte, coa súa xustificación e o seu propio prazo.
- i) A relación da documentación da que dispón a propiedade relativa ás instalacións comúns do edificio, tales como boletíns, certificados de inspección, contratos de mantemento etc.
- l) Cualificación do estado xeral do edificio. Deberá consignar o resultado da inspección realizada cunha valoración final do estado de conservación do edificio na que se indique, de xeito inequívoco, se esta é favorable ou desfavorable e, segundo o tipo, a gravidade e a xeneralización das deficiencias, se estas son moi graves, graves ou leves.

3. Incluirase no informe a relación dos medios empregados e das probas accesorias, ensaios e estudos que se realicen tras a visita de inspección e con anterioridade á súa emisión, tales como apertura de calas, catas, colocación de testemuñas, probas de carga, desmontaxe de falsos teitos

etc., se resultaron necesarios para o coñecemento suficiente do estado de conservación ao se observaren indicios de posibles danos ou a determinación do sentido favorable ou desfavorable do IEE. A entidade do medio accesorio que cumpra empregar poderá requirir incluso da presentación de comunicación previa ou solicitude de licenza urbanística para a súa execución.

4. O informe de avaliación dos edificios deberá comprender de xeito claro todas aquelas medidas de seguridade que deban de ser adoptadas de maneira inminente, debendo xustificarse a causa pola que non admitan maior demora en función da súa perigosidade. Estas medidas de seguridade provisionais, cuxa execución queda habilita de xeito excepcional, xenérico e limitado por esta ordenanza, observarán o principio de mínima intervención, correrán por conta da propiedade e poderán consistir na desmontaxe e retirada de elementos puntuais deteriorados de fachada, da envolvente ou das carpinterías, apontoamentos, estibas, valados e outras análogas, sempre baixo dirección técnica competente e con inmediata comunicación ao Concello, ao que se achegará informe técnico xustificativo suscrito polo/a técnico/a competente que as estea dirixindo e que deberá documentar o seu remate no IEE.

En ningún caso poderán realizarse, ao abeiro deste procedemento, obras, medidas ou traballos que supoñan a demolición total ou parcial da edificación ou construción ou a alteración de elementos protexidos, nin afectar ao réxime de ocupación do inmovible.

Artigo 11. Cualificación do estado xeral do edificio

A cualificación do estado xeral do edificio será unha das seguintes:

1. Con deficiencias moi graves: existencia de deficiencias moi graves, que se deben corrixir logo de adoptar, por parte da propiedade, as medidas de seguridade especificadas.

Considéranse deficiencias moi graves as producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmovible e que, pola súa importancia, afectan gravemente á estabilidade do edificio ou das súas partes ou representan un perigo inmediato para a seguridade de persoas ou bens.

O informe debe especificar as medidas de seguridade que se deben adoptar con carácter de urxencia, as deficiencias que se deben reparar e o prazo para facelo.

2. Con deficiencias graves: existencia de deficiencias graves, que se deben corrixir. Considéranse deficiencias graves as producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmovible que, pola súa importancia, afectan gravemente ao edificio ou a parte deste polo deterioro apreciado, aínda sen chegar a representar un perigo inmediato para a seguridade de persoas ou bens.

O informe debe especificar as deficiencias que se deben reparar e o prazo para facelo. Se fose necesario, débense describir as medidas de seguridade que cómpre adoptar antes de executar as obras.

3. Con deficiencias leves: existencia de deficiencias leves que requiren traballos de reparación para evitar o deterioro do edificio ou dunha parte del.

Considéranse deficiencias leves as que, sen ser graves nin moi graves, están producidas pola falta de mantemento ou conservación do inmovible e afectan puntualmente a algún dos elementos da edificación con escasa importancia no conxunto do edificio.

O informe debe especificar as deficiencias que se deben reparar, os traballos de reparación e conservación requiridos e o prazo de realización.

Artigo 12. Análise e resultado do informe de avaliación dos edificios

1. A avaliación do estado de conservación do edificio realizarase nos termos de favorable ou desfavorable. Será favorable respecto ao estado de conservación unicamente cando o edificio cumpra os requisitos básicos da edificación nos termos establecidos no apartado 1 do artigo 8 desta ordenanza. No caso de incumprimento dalgunha das devanditas condicións, o informe deberá expresar claramente o resultado desfavorable.

2. No caso de que o resultado da inspección sexa desfavorable, nas súas partes referidas á conservación, deberá reflectirse ademais do sinalado anteriormente, o seguinte contido:

- a) Descrición e localización dos danos ou deficiencias que deban ser emendadas, indicando o seu carácter de afección puntual, parcial ou xeneralizada e describindo as posibles causas, con achega de documentación gráfica e fotográfica se é o caso.
- b) Descrición das posibles causas do proceso de degradación e das súas consecuencias con indicación da orde de prioridade das actuacións e os prazos máximos de inicio e remate dos traballos de reparación.
- c) Descrición das medidas inmediatas de seguridade que se adoptaron ou que sexa preciso adoptar para garantir a seguridade dos ocupantes do edificio, da veciñanza e dos transeúntes, en caso de seren necesarias, fixando prazos máximos de inicio e remate dos traballos de reparación e motivación da urxencia.
- d) Grao de execución e efectividade das medidas adoptadas e das obras realizadas para a emenda de deficiencias descritas en anteriores inspeccións técnicas do edificio ou informes de avaliación.
- e) Orzamento estimativo de todas as medidas, traballos e obras necesarias.
- f) Indicación da necesidade de contar con proxecto técnico e dirección facultativa, en función da súa entidade, e da obtención previa de licenza, declaración responsable ou comunicación previa para as obras propostas, que deberán ser admisibles conforme ao planeamento e á normativa vixentes.

3. A avaliación das condicións básicas de accesibilidade e non discriminación das persoas con discapacidade para o acceso e utilización das edificacións, de acordo coa normativa vixente, establecerá se o edificio é susceptible ou non de realizar axustes razoables en materia de accesibilidade.

Artigo 13. Rexistro de edificios

1. Para facilitar o cumprimento do deber esixido, sen prexuízo do rexistro autonómico, o Concello elaborará un rexistro de edificios obrigados a realizar o informe de avaliación, que será renovado

anualmente coa inclusión dos novos edificios que pola súa antigüidade queden suxeitos a esta obriga.

2. No rexistro de edificios anotaranse todas as actuacións que se realicen neles cun informe de avaliación favorable ou desfavorable, así como as obras realizadas para emendar as deficiencias detectadas no seu estado de conservación naqueles que tiveran un informe desfavorable, as obras realizadas para levar a cabo os axustes razoables en materia de accesibilidade, así como calquera outra información relacionada co deber de conservación.

3. Este rexistro de edificios obrigados a realizar o informe de avaliación recollerá de forma centralizada os datos referentes a eles, cuxo contido estará en relación co informe de avaliación emitido tras a inspección realizada, con indicación de, cando menos, os seguintes datos:

- a) Identificación da edificación ou construción mediante referencia catastral, enderezo e número de policía.
- b) Características, nivel de protección do edificio e pertenza, se é o caso, a algún dos ámbitos de protección.
- c) Data de construción ou, se non é posible, ano aproximado.
- d) Informes de avaliación realizados previamente. De cada informe de avaliación presentado constará a data de presentación e de inclusión neste rexistro, a conclusión final e a emenda dos danos ou deficiencias indicadas no informe mediante certificado da realización efectiva das obras, así como cantos outros datos complementarios se consideren necesarios así como as obras de mantemento e conservación executadas.
- e) Descrición da licenza solicitada ou orde de execución ditada a raíz dun informe de avaliación desfavorable.

As copias acreditativas da presentación do primeiro e sucesivos informes de avaliación do edificio uniranse ao libro do edificio ou, de non o haber, á súa documentación técnica, e deberán ser conservadas polos propietarios e transmitidas en caso de alleamento por calquera título aos seus novos titulares, consonte o previsto na Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación e nas posteriores disposicións de desenvolvemento desta.

4. Este rexistro é de carácter interno e a súa finalidade é o control municipal do cumprimento das

obrigas establecidas en canto ao deber de conservación e do resto da normativa esixida legalmente. Os datos que consten no rexistro serán públicos soamente para efectos estatísticos.

5. As súas funcións inclúen o rexistro e control dos prazos sinalados nesta ordenanza.

Artigo 14. Forma e prazo de presentación do informe de avaliación

1. O informe de avaliación realizarase segundo os modelos oficiais de informe aprobados nesta ordenanza, podendo implantarse mediante modificación dos anexos calquera outro procedemento apoiado no desenvolvemento das novas tecnoloxías e da administración electrónica.

2. Os obrigados deberán presentar dúas copias do informe de avaliación, se o resultado é desfavorable nas súas partes referidas á conservación, e unha copia se é favorable, dentro do prazo máximo de cinco anos a contar desde aquel no que cumpran cincuenta anos os bens inmobles suxeitos. Os sucesivos informes de avaliación deberán presentarse no ano do cumprimento do período de dez anos fixado para tal efecto, contado desde a data do vencemento de cada obriga, con independencia da data de presentación do anterior informe de avaliación.

A eficacia da inspección efectuada requirirá a presentación do informe de avaliación en calquera das oficinas de Rexistro do Concello, ou en calquera outro dos rexistros previstos na normativa en vigor.

3. Os obrigados achegarán ao libro do edificio unha copia do informe de avaliación presentado ou, de non existir, á documentación técnica existente, sendo responsables da súa custodia.

4. En caso de que o informe de avaliación se presente sen os requisitos formais esenciais ou sen axustarse ao contido establecido nesta ordenanza, requirirase á persoa interesada para que emende os defectos observados na documentación, concedéndolle para tal efecto un prazo non inferior a dez días nin superior a quince e advertíndolle que en caso de non achegar a documentación requirida se considerará o informe como non presentado.

5. Sen prexuízo do anterior, se da documentación presentada se deduce a existencia de danos

que poidan implicar un incumprimento do deber de conservación, estes poñeranse de forma inmediata en coñecemento dos servizos municipais competentes na materia, para que actúen da forma que proceda segundo o establecido nesta ordenanza.

6. Unha vez presentado o informe de avaliación, o órgano municipal competente procederá á súa anotación no rexistro de edificios.

7. No caso de que se considere necesario, o Concello poderá realizar cantos requirimentos cumpran para completar, explicar ou xustificar o contido dos documentos presentados.

Artigo 15. Efecto dos informes de avaliación en función do seu resultado

1. O Concello, tras a anotación no rexistro de edificios, poderá comunicar á propiedade o resultado final da avaliación, podéndose dar os seguintes casos:

- a) Informe de avaliación favorable en canto ao estado de conservación. No caso de que sexa favorable, anotarase no rexistro de edificios e trasladarase ao propietario o resultado e a obriga de realizar o próximo informe nun prazo de dez anos.
- b) Informe de avaliación desfavorable. Se o resultado do informe é desfavorable en canto ao estado de conservación, deberá detallar as deficiencias que cómpre emendar propoñendo o xeito de realizar as obras e un prazo apropiado para a súa emenda, atendendo ás súas características, á súa entidade e dificultade e ao que estableza a normativa específica que sexa de aplicación. Así mesmo, comprenderá as medidas inmediatas de seguridade en caso de que procedan, xustificando que non admiten demora por motivo de inminente perigo para os ocupantes do edificio ou das súas inmediatezas.

Neste caso, á vista do informe desfavorable, o Concello poderá comunicar á propiedade que no prazo de dous meses debe solicitar a licenza ou presentar a comunicación previa das obras para emendar as deficiencias detectadas na parte de conservación do informe de avaliación realizado, coa advertencia de que no caso de incumprimento se adoptarán as medidas sancionadoras e substitutorias previstas na normativa de aplicación.

A falta de execución, total ou parcial, das obras e traballos ordenados para a emenda das deterioracións ou deficiencias detectadas nos edificios lexitimará que o órgano municipal competente poida ordenar a súa execución subsidiaria, por algunha das vías previstas pola

LPA, sobre a base dos informes de avaliación resultantes da inspección dos edificios e, se é o caso, das visitas de inspección que se consideren necesarias.

No suposto de edificios e construcións en situación urbanística de fóra de ordenación aplicarase o réxime de autorización de obras disposto na normativa urbanística de aplicación.

- c) Ademais, se o edificio fose susceptible de realizar axustes razoables en materia de accesibilidade, estes deberán realizarse dentro do prazo establecido pola normativa vixente, debendo solicitar ao Concello a licenza ou presentando a comunicación para realizalas.
- d) Non se concederá ningún tipo de autorización municipal relativa a edificios que estean obrigados a realizar o informe de avaliación e carezan del incumprido os prazos para a súa realización. Exceptúanse desta prohibición as obras menores, entendendo por tales as de escasa entidade técnica e impacto urbanístico, que non afectan ao patrimonio protexido nin teñen repercusión sobre a estrutura do inmovible nin deban de ser obxecto do informe de avaliación do edificio.

Artigo 16. Do cumprimento da obriga de efectuar o informe de avaliación

1. Os informes de avaliación deberán realizarse cumprindo os prazos establecidos nesta ordenanza.
2. No caso de que se establezan axudas municipais, os propietarios de edificios que cumpriran en prazo a obriga de realizar o informe de avaliación poderán solicitar as ditas subvencións.
3. Así mesmo, os propietarios poderán solicitar unha copia da anotación no rexistro de edificios para os efectos de acreditar o seu estado de conservación.

Artigo 17. Do incumprimento da obriga de efectuar o informe de avaliación

1. Rematado o prazo establecido para realizar o informe sen que se acreditara a súa presentación, na primeira ou nas sucesivas avaliacións, ou se este se presentou sen cumprir algún dos requisitos establecidos nesta ordenanza, considerarase incumprido o deber de realizalo.

2. Perante persistencia no incumprimento, a Administración Municipal poderá incoar o correspondente procedemento sancionador sen prexuízo dos mecanismos de execución forzosa.

3. Incumprida a obriga de presentar o informe de avaliación nos prazos previstos nesta ordenanza, os propietarios dos edificios afectados non poderán solicitar as axudas ou subvencións municipais que se poidan establecer para a realización das obras necesarias para o cumprimento do deber de conservación.

Artigo 18. Compromiso de execución e certificación da efectiva execución das obras

1. Sen prexuízo do réxime xurídico xeral do deber de conservación establecido na lexislación urbanística vixente e das facultades de inspección urbanística do Concello, naqueles supostos nos que o informe de avaliación dos edificios conclúa que a edificación ou construción non reúne as condicións de conservación legalmente esixibles, será necesario ademais que as persoas obrigadas cumpran os compromisos de execución correspondentes recollidos no modelo vixente, que conterá cando menos o seguinte:

a) Cando o informe de avaliación dos edificios recolla nas súas recomendacións a necesidade de executar obras de conservación ou rehabilitación na edificación ou construción, achegarase o compromiso expreso de solicitar a licenza oportuna ou de realizar a comunicación previa nun prazo máximo de 3 meses e de iniciar e executar as obras indicadas nos prazos sinalados, unha vez obtidos os permisos ou licenzas necesarios.

Naqueles supostos nos que o informe sinala desperfectos ou deficiencias que fagan necesaria a adopción de obras de conservación ou rehabilitación con carácter de urxencia porque existe algún risco para as persoas ou bens, achegarase o compromiso expreso do propietario de solicitar os permisos e licenzas oportunas nun prazo máximo dun mes, así como iniciar e executar os traballos, medidas ou obras necesarias, segundo o informe de avaliación dos edificios, unha vez cumprida a comunicación previa ou obtida a licenza.

Todo isto sen prexuízo das facultades de inspección urbanística do Concello de Santiago de Compostela en materia de conservación, que se exercerá en caso de denegación da licenza ou de incumprimento dos prazos asumidos.

Nestes supostos, o informe técnico que sirva de fundamento á orde de execución poderá emitirse con base unicamente no recollido no informe de avaliación do edificio, salvo que

inclúa demolición total ou parcial de edificacións ou construcións, ou alteración de elementos protexidos, ou que afecte ao réxime de ocupación do edificio.

En ningún caso se poderán entender concedidas por silencio facultades en contra do planeamento urbanístico.

- b) Se o informe de avaliación dos edificios xustifica a existencia dun perigo inminente para as persoas ou bens, sen que se corrixe de acordo co establecido no artigo 5.2, o propietario deberá achegar un compromiso de execución das medidas provisionais de seguridade ante o perigo inminente, baixo supervisión técnica, recollidas no IEE e que de forma precautoria e preventiva eliminen a situación de risco inminente, tales como apeos, apontoamentos, desmontaxe de elementos soltos etc., presentando, ao seu remate, un informe técnico xustificativo sobre a súa correcta execución.

Para estes efectos, a propiedade e o/a técnico/a inspector/a quedan obrigados a comunicar de forma inmediata ao servizo municipal competente en materia de urbanismo o estado do edificio, as medidas que cómpre adoptar e a data de comezo destas, xustificándoo mediante informe técnico e sen prexuízo da posterior presentación do correspondente informe de avaliación do edificio.

Non poderán realizarse, ao abeiro deste procedemento, outro tipo de obras ou traballos no edificio ou edificios obxecto da inspección. En todo caso as obras estarán suxeitas aos procedementos legalmente establecidos.

A sinatura do compromiso recollido no parágrafo anterior supón a completa asunción por parte da propiedade das responsabilidades de toda orde que poidan derivarse da falta de mantemento do edificio en condicións de seguridade, sen prexuízo de que en calquera momento o Concello poida ditar orde de execución consonte o sinalado no apartado a).

En calquera caso, o Concello exercerá as súas facultades urbanísticas en materia de conservación cando se trate de obras, medidas ou traballos que inclúan demolición total ou parcial de edificacións ou construcións ou alteración de elementos protexidos ou cando afecten ao seu réxime de ocupación, polo que non se aplicará a este tipo de obras o procedemento establecido nesta ordenanza.

2. Se avaliación final do informe se prevé a realización de obras para alcanzar un adecuado estado de conservación, o cumprimento da normativa sobre accesibilidade universal ou o grao de eficiencia enerxética do edificio, as persoas obrigadas deberán presentar ante a Administración

Municipal, unha vez realizadas aquelas, unha certificación da súa efectiva execución no modelo establecido para este fin.

Artigo 19. Réxime xeral do deber de conservación

O cumprimento da obriga regulada nesta ordenanza enténdese sen prexuízo do réxime xurídico ordinario do deber de conservación establecido na lexislación urbanística vixente e das facultades de inspección urbanística do Concello de Santiago de Compostela en materia de conservación.

O incumprimento dos requirimentos asumidos no compromiso de execución supón o incumprimento da obriga de conservar e será obxecto de sanción nos termos establecidos pola lexislación urbanística vixente.

Sen prexuízo do anterior, o incumprimento da obriga de realizar as obras especificadas nas ordes de execución emitidas polo Concello como consecuencia do resultado do informe de avaliación dos edificios ou da inspección dos técnicos municipais dará lugar á adopción de calquera das medidas recollidas na lexislación, e entre elas, á imposición de multas coercitivas, cunha periodicidade mínima dun mes, por importe cada unha delas do dez por cento do custo estimado das obras, sen prexuízo de optar pola execución subsidiaria por conta do obrigado, até o límite do contido do deber normal de conservación.

Artigo 20. Réxime sancionador por incumprimento da obriga de realizar o informe de avaliación

Se transcorrido o prazo para presentar o informe de avaliación dos edificios, os obrigados non o fixeron, ou en caso de falta de resposta aos posibles requirimentos municipais resultado das inspeccións, ou cando o informe non se axustase ao contido establecido no modelo vixente, o órgano competente ordenará a súa realización ou ben requirirá a emenda dos defectos observados, outorgando un prazo adicional de dous meses para presentalo e con apercibimento á persoa obrigada da posible aplicación do réxime sancionador e da realización do informe de avaliación de forma subsidiaria pola súa conta.

Artigo 21. Infraccións e sancións

1. O incumprimento da obriga de presentar en tempo e forma o informe de avaliación dos edificios constitúe infracción grave, salvo que se emende voluntariamente tras o primeiro requirimento formulado para este efecto polo Concello en cuxo caso terá a consideración de infracción leve.

O incumprimento da obriga de presentar en tempo e forma o informe de avaliación dos edificios cando afecte a construcións ou edificacións catalogadas constitúe infracción moi grave.

2. As contías mínimas das sancións serán:

- a) Infraccións leves: multa até 750 euros.
- b) Infraccións graves: multa desde 701,00 até 1.500 euros.
- c) Infraccións moi graves: multa desde 1.501,00 até 3.000 euros.

Para os efectos da necesaria graduación da sanción que se impoña serán de aplicación as circunstancias agravantes, atenuantes e mixtas establecidas legal e regulamentariamente.

O procedemento e competencia para a imposición das sancións procedentes será o establecido na lexislación vixente e nas normas de procedemento administrativo común.

Artigo 22. Da realización subsidiaria do informe de avaliación

Ante o incumprimento da obriga de presentar o correspondente informe de avaliación, o órgano competente mediante resolución motivada ordenará, logo do trámite de audiencia por un prazo non inferior a dez días nin superior a quince, a realización subsidiaria do informe de avaliación por conta da persoa obrigada, debendo encomendarse a un técnico competente ou a entidades de inspección autorizadas e rexistradas de acordo co disposto na normativa autonómica e estatal aplicable.

Na notificación da resolución deberá sinalarse a data en que a inspección se vai iniciar, a identidade do/a técnico/a facultativo/a competente ou da entidade de inspección contratada para a

súa realización, a referencia do contrato suscrito co municipio e o importe dos honorarios que vai percibir por este concepto, que será liquidado con antelación á súa realización con reserva da liquidación definitiva

Se houberse oposición dos propietarios ou moradores á práctica da inspección, solicitarase o correspondente mandamento xudicial para a entrada e realización do informe de avaliación.

Para a realización destas inspeccións subsidiarias, o Concello poderá formalizar unha quenda con todos aqueles profesionais titulados que sexan competentes, designándoos por rigorosa orde rotatoria da lista confeccionada.

Artigo 23. Coordinación administrativa

Para asegurar os principios de información, coordinación e eficacia na actuación das administracións públicas, e facilitar o coñecemento da cidadanía en relación coa sostibilidade e calidade do medio urbano e do parque edificado, os informes de avaliación servirán para nutrir os censos de construcións, edificios, vivendas e locais precisados de rehabilitación a que se refire a lexislación vixente.

Disposición adicional primeira

O Concello creará, no prazo máximo de vinte e catro meses desde a publicación da ordenanza no Boletín Oficial da Provincia, o rexistro de edificios previsto nesta ordenanza, e regulará a súa organización e funcionamento.

Disposición adicional segunda

Os modelos de informe de avaliación dos edificios, que son os incluídos no anexo II do Real decreto 233/2013, do 5 de abril, polo que se regula o Plan estatal de fomento do aluguer de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas, 2013-2016 (BOE 10 de abril de 2013), a ficha de obras propostas, os compromisos de execución e a certificación da

efectiva execución das obras, contidos no anexo 1, poderán ser completados e adaptados á nova normativa que poida entrar en vigor con posterioridade á aprobación desta ordenanza así como en función das novas aplicacións telemáticas, mediante o correspondente acordo do órgano competente para isto e, sen necesidade de modificar esta ordenanza ou aquelas que os modifiquen ou substitúan.

Disposición adicional terceira

Para fomentar o mellor cumprimento desta ordenanza, o Concello profundará e ampliará a colaboración con todos os colexios profesionais e asociacións veciñais implicadas na xestión do informe de avaliación dos edificios.

Disposición transitoria primeira. Calendario de realización dos informes de avaliación

Ao abeiro do establecido na disposición transitoria primeira da Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas, establécense os seguintes prazos para a presentación do primeiro informe de avaliación dos edificios:

1. Desde a data de entrada en vigor desta ordenanza e durante o ano 2015 realizarase o informe de avaliación dos edificios cunha antigüidade superior aos 70 anos.
2. Durante o ano 2016 realizarase o informe de avaliación dos edificios cunha antigüidade entre os 60 e os 70 anos.
3. Durante o ano 2017 realizarase o informe de avaliación dos edificios cunha antigüidade entre os 50 e 60 anos.

En canto aos edificios BIC, catalogados ou inventariados deberán ter realizado o informe de avaliación dos edificios:

1. Os anteriores a 1900 até o remate de 2015.
2. Os anteriores a 1925 até o remate de 2016.
3. As edificacións rehabilitadas integralmente a partir de 1990 até o remate de 2018.

Finalmente, as naves industriais ou comerciais e todas as vivendas unifamiliares teñen até o remate do ano 2018 para presentar o informe de avaliación dos edificios.

Disposición transitoria segunda

Cando, consonte a normativa municipal vixente até a entrada en vigor desa ordenanza, en edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva exista un informe de inspección técnica que xa permita avaliar os extremos sinalados nas alíneas a) e b) do artigo 4 da Lei 8/2013, poderase complementar coa certificación referida no apartado c) do citado artigo, e terá os mesmos efectos que o informe regulado por esta ordenanza.

Non será preciso complementar coa certificación referida anteriormente aqueles informes de inspección técnica dos edificios nos que concorran os seguintes supostos:

- ITE presentada antes da entrada en vigor da Lei 8/2013.
- ITE presentada logo da entrada en vigor da Lei 8/2013 e antes da entrada en vigor desta ordenanza, respecto a edificacións que non teñan tipoloxía residencial de vivenda colectiva.

Disposición derogatoria

Derrógase a ordenanza municipal reguladora da inspección técnica de edificacións (ITE) publicada no Boletín Oficial da Provincia o 21 de xuño de 2012.

Disposición final

Esta ordenanza entrará en vigor aos quince días da súa publicación íntegra no Boletín Oficial da Provincia, e permanecerá en vigor até a súa modificación ou derogación expresa.